



# COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano

AREA TECNICA

Settore Edilizia Privata e Urbanistica

San Vittore Olona, marzo 2014

## AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA L.R. 08 MARZO 2005 N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

### RELAZIONE TECNICA

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard secondario previste dal P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R.

La determinazione delle tariffe è da ricondurre ai seguenti atti:

- C.C. n. 53 del 30/07/1971: Contributo per l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla L. 765/67;
- C.C. n. 54 del 30/07/1971: Contributo per l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla L. 765/67;
- C.C. n. 23 del 22/02/1972: Modifica dei criteri di applicazione delle tariffe per l'urbanizzazione primaria nella zona industriale;
- C.C. n. 81 del 03/07/1973: Approvazione criteri per l'applicazione oneri per opere di urbanizzazione secondaria su tutto il territorio comunale;
- G.M. n. 190 del 07/09/1973: Approvazione integrazione e modifica delibera C.C. n. 81/73 con oggetto: Approvazione criteri per l'applicazione oneri per opere di urbanizzazione secondaria su tutto il territorio comunale;
- G.M. n. 168 del 30/05/1975: Applicazione su tutto il territorio comunale nuovi standard urbanistici previsti dalla L.R. n. 51/75;
- G.M. n. 252 del 22/09/1975: Provvedimenti in via d'urgenza per attuazione L.R. riguardante interventi per assistenza alle persone anziane;
- C.C. n. 119 del 11/06/1976: Modifica oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Adozione provvedimenti conseguenti;
- G.M. n. 371/1 del 25/10/1976: Applicazione in via d'urgenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alle attività commerciali e produttive;
- C.C. n. 240 del 12/11/1976: Modifica propria n. 119/76 riguardante l'applicazione su tutto il territorio comune oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- G.M. n. 26/14 del 31/05/1977: Approvazione applicazione in via provvisoria ed in via d'urgenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77;

Settore Edilizia Privata e Urbanistica  
Pratica trattata da:  
geom. Fabio Moroni  
tel. 0331.488.934

20028 San Vittore O. (MI)  
via Europa, 23  
tel. 0331.488.940  
fax 0331.488.937

[f.moroni@sanvittoreolona.org](mailto:f.moroni@sanvittoreolona.org)

[www.sanvittoreolona.org](http://www.sanvittoreolona.org)

- C.C. n. 99 del 15/06/1977: Esame ed approvazione varianti al P.P.A. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 264 del 23/12/1977: Determinazione del contributo relativo ai costi di costruzione edilizia abitativa;
- C.C. n. 265 del 23/12/1977: Determinazione del contributo per la concessione edilizia per costruzioni di impianti turistici, commerciali, direzionali (art. 10, 2° comma, L. 10/77);
- C.C. n. 16 del 10/02/1978: Approvazione alcuni criteri per applicazione art. 9 L. 10/77 (concessione edilizia a titolo gratuito);
- C.C. n. 17 del 10/02/1978: Autorizzazione Sindaco per acquisto aree per opere di urbanizzazione;
- C.C. n. 22 del 16/02/1978: Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in dipendenza L.R. n. 60/77;
- G.M. n. 13/4 del 14/03/1978: Integrazione in via d'urgenza atto consigliere n. 22/78 riguardante determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C.C. n. 26 del 13/02/1979: Integrazione propria n. 22/78 con oggetto Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in dipendenza L.R. n. 60/77 – limitatamente al versamento rateale ex art. 47 L. 457/78;
- C.C. n. 125 del 28/05/1979: Esame ed approvazione nuovi oneri di urbanizzazione per il triennio 1979/1981;
- G.M. n. 35/11 del 24/09/1979: Esame ed approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- C.C. n. 218 del 19/12/1980: Revisione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- G.M. n. 14/11 del 16/03/1981: Parziale modifica in via d'urgenza atto consigliere n. 218/80 con oggetto: Revisione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C.C. n. 181 del 22/12/1981: Approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- G.M. n. 45/91 del 13/09/1982: Approvazione in via d'urgenza aumento parametri per monetizzazione mancata cessione aree per opere di urbanizzazione;
- C.C. n. 161 del 21/12/1982: Approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- G.M. n. 390 del 05/09/1988: Rateizzazione pagamento oneri urbanizzazione inerenti pratiche di concessione edilizia in sanatoria;
- C.C. n. 21 del 05/05/1989: Costituzione servitù pubblico passaggio portico e gallerie cittadine;
- C.C. n. 13 del 07/02/1991: Esame ed approvazione analisi e procedure applicative per determinazioni costo delle aree a standards per urbanizzazione non cedute relativi ai Piani di Attuazione;
- C.C. n. 15 del 06/03/1992: Approvazione bozza di convenzione utilizzo area in sottosuolo. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 31 del 28/04/1992: Aggiornamento oneri di urbanizzazione: adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 33 del 26/05/1997: Approvazione nuovo contributo concessorio. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 21 del 19/09/2002: Aggiornamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione per edifici con destinazione diversa da quella residenziale e alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard secondario;
- C.C. n. 4 del 28/02/2011: Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio".

Con l'ultimo atto di C.C. n. 4/2011 si è intervenuti:

- 1) aggiornando gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali ed il costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree a standard secondario;

- 2) determinando la maggiorazione del contributo di costruzione (ex art. 64, comma 7, l.r. 12/2005) e del costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali da reperire (ex art. 64, comma 3, l.r. 12/2005) in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi;
- 3) introducendo alcune casistiche di riduzione del contributo di costruzione, oltre a quelle previste dalla normativa vigente in materia.

Come è noto l'obbligo di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deriva:

- dall'art. 16, comma 6, D.P.R. 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n. 380, con cadenza quinquennale;
- dall'art. 44, comma 1, L.R. 11/03/2005 "Legge per il governo del territorio" n. 12, con cadenza triennale.

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 12/2005 "Disapplicazione di norme statali", l'art. 44 della L.R. 12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con **cadenza triennale**, ovvero entro il corrente anno.

Il medesimo articolo 44 della L.R., inoltre:

- definisce la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- conferma che:
  - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della Denuncia d'Inizio Attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune (comma 5);
  - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (comma 6);
  - per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva (comma 7);
  - per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);
- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà (comma 10);
- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

In merito ai parcheggi, l'art. 69 della L.R. 12/2005 dispone chiaramente che tanto quelli pertinenziali quanto quelli non pertinenziali, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le superficie destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

Ai sensi della norma su citata è pertanto necessario procedere all'aggiornamento delle singole voci che compongono il contributo di costruzione di cui all'ultimo aggiornamento operato con delibera di C.C. n. 4/2011.

**PREMESSA GENERALE**

Considerato l'attuale periodo socio-economico, si ritiene opportuno effettuare l'aggiornamento utilizzando gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevati dall'ISTAT, che già tengono conto delle condizioni di mercato, dei costi dei materiali e dei beni di consumo, considerando la variazione intervenuta dall'ultimo aggiornamento indicato nella relazione tecnica allegata alla delibera di C.C. 4/2011 (novembre 2010) fino all'ultimo indice disponibile (gennaio 2014), determinando la seguente variazione:

Indice nazionale ISTAT novembre 2010	= 137,90
Indice nazionale ISTAT gennaio 2014 (ultimo disponibile)	= 107,30
Coefficiente di raccordo	= 1,3730
Aggiornamento (%) =	$[(107,30 / 137,90) \times 1,373 - 1] \times 100$
	= 6,8331 %

**1. AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La delibera di C.C. n. 4/2011 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, unitamente ai casi in cui è prevista la riduzione del contributo di costruzione. Il tutto come indicato nelle seguenti Tabella 1 e Tabella 2:

**TABELLA 1 – Tariffe vigenti oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti**

DESTINAZIONI		NUOVE COSTRUZIONI			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/2005			INCENTIVO RIDUZIONE per interventi finalizzati al risparmio energetico ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05		
		O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti
Residenza	€/mc.	7,56	11,88		3,78	5,94		Riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005, alle condizioni di cui all'art. 81 del vigente Regolamento Edilizio comunale, per quanto applicabile.		
Industria/artigianato	€/mq. S.l.p.	15,02	11,34	3,93	7,51	5,67	1,96			
Direzionale/Commerciale	€/mq. S.l.p.	52,88	34,80		26,44	17,40				
Industria alberghiera	€/mq. S.l.p.	27,90	28,85		13,95	14,43				
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	5,40	4,06		2,70	2,03				
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	16,27	11,85		8,14	5,93				
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	11,20	7,96		5,60	3,98				
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	0,00	0,00		0,00	0,00				

**TABELLA 2 – Ulteriori casi di riduzione del contributo di costruzione**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO	QUOTA DI RIDUZIONE del Contributo di Costruzione
<b>EDIFICI MONOFAMILIARI ESISTENTI:</b>	
• Ristrutturazione edilizia, come definita ex art. 27, c. 1, punto d), L.R. 12/2005;	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
• Ampliamento, come definito ex art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>non superiore</u> al 20% del volume esistente;	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
• Ampliamento, come definito ex art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, ovvero finalizzato alla realizzazione di n. 1 nuova Unità Immobiliare in aggiunta all'esistente;	50%
<b>EDIFICI BI-FAMILIARI ESISTENTI:</b>	
• Ampliamento, come definito dall'art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, ovvero finalizzato alla realizzazione di n. 2 nuove Unità Immobiliare in aggiunta alle esistenti;	50%
<b>INTERVENTI IN ATTUAZIONE A PIANI ESECUTIVI:</b>	
• Ristrutturazione edilizia, come definita ex art. 27, comma 1, punto d), ultimo periodo, L.R. 12/2005 (comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale);	NON PREVISTA

E' ovviamente sottinteso che l'intervento di ampliamento dovrà essere conforme ai limiti di previsione insediativa dello strumento urbanistico vigente.

La variazione ISTAT applicata agli oneri vigenti genera i seguenti adeguamenti:

DESTINAZIONI		NUOVE COSTRUZIONI			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/2005			INCENTIVO RIDUZIONE per interventi finalizzati al risparmio energetico ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05		
		O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti
Residenza	€/mc.	8,08	12,69		4,04	6,35		Riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005, alle condizioni di cui all'art. 81 del vigente Regolamento Edilizio comunale, per quanto applicabile.		
Industria/artigianato	€/mq. S.l.p.	16,05	12,12	4,20	8,03	6,06	2,10			
Direzionale/Commerciale	€/mq. S.l.p.	56,49	37,18		28,25	18,59				
Industria alberghiera	€/mq. S.l.p.	29,81	30,82		14,91	15,41				
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	5,77	4,34		2,89	2,17				
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	17,38	12,66		8,69	6,33				
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	11,97	8,50		5,99	4,75				
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	0,00	0,00		0,00	0,00				

Per effetto del permanere della difficile condizione socio-economica, si ritiene opportuno confermare le stesse casistiche di riduzione del contributo di costruzione già introdotte con delibera di C.C. n. 4/2011 come indicato nella su indicata **TABELLA 2**.

## **1.1 - RAPPORTO CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA**

La delibera di C.C. n. 4/2011, anche in attuazione all'art. 44, comma 18, L.R. 12/2005, forniva criteri circa l'applicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione in caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico (D.Lgs. 192/2005, D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successivi atti modificatori e integrativi).

Anche in sede del presente aggiornamento si ritiene opportuno confermare quanto disposto con la delibera di C.C. n. 4/2011.

Pertanto, in conformità alla normativa regionale, in caso di esecuzione di interventi seguiti in conformità alle politiche ambientali ed energetiche regionali, nazionali ed internazionali, la tariffa commisurata ai soli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere soggetta a riduzione nei termini e condizioni di cui all'art. 81 del Regolamento Edilizio vigente, per quanto applicabile. Il procedimento di riduzione si svolge in due distinte fasi: quella progettuale e quella di certificazione.

### **Fase progettuale.**

Alla presentazione della pratica edilizia, sia essa Denuncia d'Inizio Attività o richiesta di Permesso di Costruire, il richiedente deve necessariamente presentare la relazione tecnica redatta ai sensi della L. 10/91, D.Lgs. 192/05 e D.G.R. 8/8745/2008, con la precisazione e indicazione di tutte le notizie, informazioni, parametri, descrizioni, previste da tali normative unitamente al calcolo del fabbisogno di energia primaria limite nel rispetto dei valori indicati nell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/8745/2008, nonché il calcolo del fabbisogno specifico annuo di energia primaria in ottemperanza al medesimo Decreto. La riduzione è commisurata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla norma.

### **Fase di certificazione.**

Con la presentazione della richiesta di agibilità, ovvero all'avvenuta fine lavori, dovrà essere presentata la Certificazione Energetica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06 e relativi decreti attuativi, attestante il raggiungimento delle prestazioni indicate in fase progettuale.

La mancanza della Certificazione comporta l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, D.Lgs. 192/05, nonché l'inapplicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria originariamente concessa.

## **2. AGGIORNAMENTO PERCENTUALI DI APPLICAZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

L'articolo 48 della L.R. 12/05 stabilisce che gli interventi relativi a immobili aventi destinazioni per attività commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, qualora soggetti a contributo, comportano la corresponsione, oltre che degli oneri di urbanizzazione, di una quota a titolo di contributo di costruzione nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione.

Con la delibera di C.C. n. 4/11 sono state pertanto stabilite le seguenti percentuali relative alle corrispondenti casistiche di destinazione d'uso:

<b>PERCENTUALI VIGENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Nuove costruzioni</b>	<b>Costruzioni esistenti</b>
Direzionale/commerciale	7%	6%
Ind. Alberghiera	5%	4%
Attrezzature sportive	4%	3%
Attrezzature per lo spettacolo	6%	5%
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	7%	6%

In fase di acquisizione del titolo abilitativi (sia esso Permesso di Costruire che Denuncia d'Inizio Attività), l'interessato deve pertanto predisporre il relativo computo metrico estimativo redatto secondo il bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, riportante i costi reali secondo le variazioni delle quotazioni medie di mercato e pertanto già comprensivi dell'adeguamento derivante dagli indici ISTAT.

Per tale motivazione si ritiene opportuno confermare le percentuali vigenti.

### 3. AGGIORNAMENTO DEL COSTO UNITARIO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE AREE A STANDARD SECONDARIO

L'art. 46 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni, stabilisce che in fase di pianificazione esecutiva debbano essere individuate sul territorio comunale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Lo stesso articolo prevede altresì che qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione del Piano Esecutivo e/o Permesso di Costruire, può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Con delibera di C.C. n. 4/11 è stata confermata la procedura di calcolo applicabile ad ogni caso specifico mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$CM = [OU \times (AM/AS) \times IV + CE] \times CC$$

dove:

- CM = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;
- OU = Onere di urbanizzazione secondario;
- AM/AS = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;
- IV = Indice volumetrico di Zona;
- CE = Costo di esproprio delle aree (stabilito in € 18,07);
- CC = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, zone A, B1 = parametro 4;
  - Fascia 2, zone B2, B3, B4, G1, G2, C1, C2, C3, C4, S2 = parametro 3;
  - Fascia 3, zone D1, D2, D3, S1 = parametro 2;
  - Fascia 4, zone E1, E2, E3, F1, F2 = parametro 1,5;

L'applicazione di tale formula ne ha confermato la validità in quanto ha costituito, per ogni caso specifico, un appropriato e congruo ristoro a beneficio del Comune per effetto della mancata cessione di aree per servizi essenziali.

La formula contiene la tariffa dell'onere secondario aggiornato, pertanto risulta già comprensiva dell'adeguamento effettuato all'origine, ad eccezione per il costo di esproprio delle aree (CE) che dal valore di € 18,07 viene aggiornato secondo l'adeguamento ISTAT in € 19,30.

Inoltre è necessario attribuire il coefficiente correttivo rapportandolo alla nuova definizione delle zone introdotta dal Piano di Governo del Territorio vigente dal 29/05/2013, il tutto come segue:

- CC = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, zone A, B1 = parametro 4;
  - Fascia 2, zone ATR, ATC, B2, B3, B4, B4.1, B5, BS, G1, G2, G3 = parametro 3;
  - Fascia 3, zone D1, D2, limite ATE = parametro 2;
  - Fascia 4, zone E1, E2, E1-Plis, E2-Plis = parametro 1,5.

**4. AGGIORNAMENTO MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ex art. 64, comma 7, L.R. 12/2005) E DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/2005) IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI.**

Ai sensi della L.R. 12/2005, con delibera di C.C. n. 4/2011 sono stati determinati:

- la maggiorazione in misura del 20% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, c. 7, L.R. 12/05);
- il costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali da reperire in fase di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi, pari a 200,00 €/mq.

Il P.G.T. vigente non preclude la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi in specifiche zone di territorio, consentendone di conseguenza l'applicazione indistinta, ed individua la dotazione minima degli spazi pertinenziali da garantire nella misura prevista dalla L. 122/89, ovvero pari a 1 mq./10 mc. e comunque nella misura minima stabilita dall'art. 7, NTA del Piano delle Regole:

- n. 1 posto auto/box-auto per unità immobiliari aventi superficie utile minore/uguale a 65 mq.;
- n. 2 posti auto/boxes-auto per unità immobiliari aventi superficie utile maggiore a 65 mq.

In questa sede si ritiene opportuno confermare la maggiorazione in misura del 20% del contributo di costruzione dovuto, adeguando al tempo stesso il costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali da reperire secondo l'applicazione dell'indice ISTAT determinato in PREMESSA:

$$€ 200,00 + 6,8331\% = € 213,67 \text{ arrotondato a } \boxed{€/\text{mq. } 214,00}$$

In caso di accoglimento della richiesta di monetizzazione, l'onere di reperimento dei parcheggi risulta a cura e carico del Comune, che dovrà procedere previa identificazione e acquisizione di idonea area da destinare a tale fine e successivamente all'esecuzione delle opere per la realizzazione degli spazi previsti, nell'ambito delle previsioni del P.G.T.

## **5. MODALITA' DI VERSAMENTO**

Le modalità di versamento del contributo di costruzione sono di seguito riportate:

### **Oneri di urbanizzazione**

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere così ripartito:

- **50%** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate garanzie bancarie o assicurative come meglio descritte nel successivo paragrafo "Considerazioni finali".

### **Costo di costruzione**

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:

- **1/3** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate garanzie bancarie o assicurative come meglio descritte nel successivo paragrafo "Considerazioni finali".

### **Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali**

Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica relativa alla pianificazione esecutiva in attuazione.

### **Monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05**

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005, dovrà essere effettuato in unica soluzione prima della costituzione dell'atto abilitativo (in caso di D.I.A./S.C.I.A.), ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

## **5.1 - CONSIDERAZIONI FINALI**

- 1) I volumi e gli spazi destinati a ricovero delle autovetture non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.
- 2) A garanzia del pagamento della seconda e terza rata afferenti al contributo di costruzione, il richiedente dovrà presentare opportune garanzie reali (bancarie o assicurative) con l'osservanza delle seguenti disposizioni:
  - a) la garanzia finanziaria dovrà:

- comprendere, nell'ammontare complessivo, gli importi dilazionati e maggiorati degli interessi legali calcolati sulla durata della massima dilazione ammessa;
  - essere esigibile dal Comune a prima richiesta;
  - prevedere espressa rinuncia:
    - al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile;
    - ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile;
- b) il debito residuo non può essere frazionato in più di 2 (due) rate, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- c) sulle somme dovute per effetto della rateizzazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
- d) alla scadenza di ogni rata, qualora sia intervenuto l'aggiornamento del contributo, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;
- e) in caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
- 3) La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini indicati al paragrafo "Modalità di versamento", comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A scomputo totale o parziale del contributo commisurato afferente agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere, nell'istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria alle condizioni di cui all'art. 32, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 163/06. La richiesta di scomputo dovrà essere corredata da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi. Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa.

Le disposizioni di cui alla presente sono da intendersi integrate dalle normative statali e regionali vigenti in materia, sostituisce a abroga ogni precedente e analoga disposizione.

## **5.2 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

Per effetto delle attuali condizioni socio-economiche, eventuali proposte di versamento differenti da quelle sopra esposte, presentate dagli interessati ed opportunamente motivate, saranno valutate dalla Giunta Comunale.

San Vittore Olona, marzo 2014

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
Geom. Dario IRAGA